

深水埗區議會

市區重建局發展項目 青山道/元州街項目(SSP-016)

1 前言

本文件旨在介紹市區重建局（下稱「市建局」）於 2014 年 2 月 21 日在憲報刊登開展深水埗青山道/元州街項目(SSP-016)（下稱「該項目」）的公告內容。該項目是市建局在區內開展的第十六個由市建局主導的重建項目。政府在 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》內的相關指引將適用於該項目。

2. 規劃程序

2.1 根據《市區重建局條例》(香港法例第 563 章) 第 23(1)條的規定，市建局於 2014 年 2 月 21 日在憲報刊登公告公布開展該項目。市建局並於同日在該項目範圍內進行凍結人口調查，正式開展該項目的規劃程序。根據《市區重建局條例》第 23(2)條的規定，該項目開始實施的日期，是該項目的公告首次在憲報刊登的日期。

2.2 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，市建局以「發展項目」(Development Project) 形式推行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦於 2014 年 2 月 21 日起計的兩個月內，公開展示供公眾查閱及提出反對意見。公眾可於該兩個月公布期內（即不遲於 2014 年 4 月 22 日）就該項目向市建局提交意見。

2.3 市建局會就項目進行社會影響評估。第一階段的社會影響評估報告已由 2014 年 2 月 21 日起開始供公眾查閱。在項目開展後，市建局會根據在

凍結人口調查過程中一併收集的數據進行第二階段的社會影響評估。該第二階段的社會影響評估報告將於 2014 年 4 月 7 日起供公眾查閱。任何人士如對該項目及兩份社會影響評估報告有任何意見，可於 2014 年 4 月 22 日前將意見提交市建局。市建局的發展項目反對意見評議委員會會考慮及評議所收到的反對意見。

- 2.4 市建局會根據《市區重建局條例》第 24 (3) 條的規定，於 2014 年 7 月 22 日前將該項目的資料及未撤回的反對意見呈交發展局局長（下稱「局長」）。局長會考慮該項目及任何未撤回的反對意見，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行該項目。如項目在公布期內沒有收到反對意見，由項目開展日至局長作出決定的規劃程序所需的時間大約為 6 個月。
- 2.5 如項目收到反對意見，規劃程序所需的時間則視乎局長審核反對意見所需的時間而定，估計約為 6 至 12 個月。在局長作出決定後，若有反對人對局長的決定提出上訴，上訴委員團需要完成所有上訴程序及刊憲其決定，在這情況下整個規劃程序所需的時間或會超過 12 個月。
- 2.6 市建局必須在：(i)完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行該項目；及(ii)項目沒有反對人提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，市建局才會開始收購該項目內的物業，及為合資格的租客進行安置及賠償工作。

3. 背景資料

- 3.1 項目範圍見於圖則編號 URA/SSP-016（附件 1）。項目地盤總面積約 1,900 平方米，部份受影響的範圍在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》（核准日期為 2013 年 12 月 17 日）上被劃為「住宅（甲類）8」地帶，部份顯示為「道路」。

3.2 在該項目範圍內的現有建築物於 1955 年至 1956 年間落成，樓齡約 58 年。樓高 6 層及地下有閣樓，建築物不設電梯。建築物主要為住宅用途，並包括若干地舖。於凍結人口調查期間，項目內建築物發現很多單位被分間為小型單位(劏房/板間房)，有些單位內部的天花及橫樑出現破損，不少天台亦有搭建疑似僭建物，居住環境擠迫及不理想。

3.3 初步估計項目範圍內約有 160 個住戶，共住了約 340 名居民，約有 29 個地舖/單位。確實數據有待凍結人口調查的結果在第二階段社會影響評估分析。

3.4 市建局初步建議在項目內提供約 230 個中小型住宅單位，及商業/零售基座，如整個規劃、收購及安置程序順利完成，項目預計於 2021/2022 年完成。根據市建局在 2011 年 3 月 21 日公布的「樓換樓」計劃，此項目會預留低層住宅單位用作此用途，為項目內的住宅單位自住業主提供現金補償以外的一個額外選擇。根據計劃，住宅單位自住業主可選擇現金補償或以現金補償購置日後重建項目內新落成的低層單位或在啟德發展區內市建局地盤的單位，有關詳情會於本項目正式獲局長批准後向受惠此項措施的自住業主公布。

4. 項目進度

4.1 市建局於該項目開展當日已在該項目範圍內進行了凍結人口及社會影響評估調查，以確定及評估重建計劃對居民可能產生的影響。

- 4.2 市建局剛在該項目開展後的第一個星期三(即 2014 年 2 月 26 日) 晚上舉行了居民簡報會，向受影響業主及租客解釋該項目的規劃程序、補償及安置政策，及解答居民的問題。一隊由「市區更新基金有限公司」資助，完全獨立於市建局的社區服務隊亦已開始為有需要的居民、租客及商戶提供適切的幫助和輔導。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局的深水埗地區辦事處向市建局查詢。

5. 結語

- 5.1 公眾人士可查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及於 2013 年 4 月 22 日前提出反對意見。市建局會在 2014 年 7 月 22 日或以前向局長提交該項目的資料及沒有撤回的反對意見。市建局會待：(i)完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行該項目；及(ii)項目沒有反對人提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，才進行項目的物業收購或租客安置及賠償等工作。

附件

附件 1：市區重建局青山道/元州街發展項目 (圖則編號 URA/SSP-016)

2014 年 3 月

市區重建局